

**BHIWANDI NIZAMPUR
CITY MUNICIPAL
CORPORATION
(Dist. Thane)
MAHARASHTRA
OLD S.T.STAND, KAP-ALI,
BHIWANDI - 421 302, DIST.THANE.**



**भिवंडी निजामपूर शहर महानगरपालिका,
भिवंडी, जि.ठाणे
महाराष्ट्र,**

जुना एस.टी.स्टॅण्ड, कापआळी,
भिवंडी - ४२१ ३०२, जि.ठाणे.

TEL : 02522-55314/55315, FAX : 02522-52074

जा.क्र./भिनिसमनपा/नगररचना/१५८

दिनांक : १९.१.२०२४

प्रति,

मे. श्री. मुनिसुव्रत रियाल्टर एल.एल.पी. तर्फे श्री. पुनित ए. गोसराणी व इतर-७
द्वारा : श्री. रविश धुरु, इंजिनियर, मे. आर.आर.कॅन्स.
१७/१९, काप इस्लामपूरा, भिवंडी

**विषय :- मौजे-कामतघर येथील स.नं. १२४/१२५/१५९/१६१ पै, स.नं. १२५/५/
१२५/७/१२५/९ पै, स.नं. १२६/३/२ पै, स.नं. १६१/३/२ पै व स.नं. १६१/
३/१/ड पै या भुखंडावरील प्रस्तावित प्रकल्पाकरीता Letter of
Approvability (LOA) मिळणेबाबत.**

**संदर्भ :- प्रस्तावाचे नियुक्त इंजिनियर, श्री. रविश धुरु, मे. आर.आर.कॅन्स. यांचा
दि.११/०१/२०२४ रोजीचा प्रस्ताव.**

महोदय,

उपरोक्त संदर्भिय पत्रान्वये आपण प्रस्तावातील भुखंडाचे जमिनमालक मे. श्री. मुनिसुव्रत रियाल्टर एल.एल.पी. तर्फे श्री. पुनित ए. गोसराणी व इतर-७ यांचे करीता दाखल केलेल्या प्रस्तावांतर्गत नियोजित इमारती करीता अनुज्ञेय कमाल भुनिर्देशांक वापराची मर्यादा (Maximum Building Potential) विचारात घेऊन दाखल केलेल्या नकाशांना Letter of Approvability (LOA) मिळणेबाबत विनंती केलेली आहे.

इमारत प्रकार	Letter of Approvability (LOA) करीता दाखल नकाशानुसार	उंची (मीटर)
१	तळमजला(अंशतः मनपा भाजीपाला मार्केट + अंशतः मनपा वाहनतळ + अंशतः वाणिज्य वापर(विकासकसाठी) + पहिला मजला(अंशतः वाणिज्य वापर + अंशतः वाहनतळ व इ.) + दुसरा मजला ते सहावा मजला(वाहनतळ)+ सातवा मजला (क्लब हाऊस व इ. रहिवासी वापरा करीता)+ आठवा मजला ते तेवीसवा मजला + अंशतः चोवीसवा मजला(रहिवास वापर)	८३.७० मी.

भुनिर्देशांकाबाबत (F.S.I.Calculation) :-

1.	PLOT AREA STATEMENT	IN SQ.MT.
	AREA OF - PLOT (Minimum area of a,b,c to be considered)	4997.87
	d) AS PER OWNERSHIP DOCUMENTS (7/12 , CTS EXTRACT)	4997.87
	e) AS PER MEASUREMENT SHEET	5206.82
	f) AS PER SITE	.....
2.	DEDUCTION FOR -	
	A) PROPOSED ROAD	.....
	a1) 18.0 MT WIDE D.P.ROAD	1056.27
	a2) 24.0 MT WIDE D.P.ROAD	.....

	b) ANY RESERVATION / Enchroachment	.....
	TOTAL a + b	.....
3.	BALANCE PLOT AREA	3941.60
4.	AMENITY SPACE (IF APPLICABLE)	
	A) REQUIRED -	.....
	B) ADJUSTMENT (2B IF ANY )	.....
	C) BALANCE PROPOSED	.....
5.	NET PLOT AREA	3941.60
6.	RECREATION OPEN SPACE	
	a) REQUIRED 10%	394.16
	b) PROPOSED (as per Old Santion)	398.45
7.	INTERNAL ROAD AREA	
8.	PLOTABLE AREA (IF APPLICABLE )	.....
9.	BUILT-UP AREA WITH REFERENCE TO BASIC FSI AS PER FRONT ROAD WIDTH – SR NO-5 X BASIC F.S.I – (3941.60 X 1.10)	4335.76
10.	ADDITION OF F.S.I ON PAYMENT OF PREMIUM	
	a)MAX.FSI PERMISSIBLE ON PAYMENT FSI-basse on road widht SR NO-5 X 0.50 (4997.87 X 0.50 = 2498.93)	2498.93
	b) PROPOSED FSI ON PAYMENT OF PREMIUM (100%)	2498.93
11.	IN SITU F.S.I/ T DR LOADING (SR.NO-5 X 1.15= 4997.87 X1.15 S.MT)=5747.55(100%)	5747.55
	a) IN SITU F.S.I AGAINST D.P. ROAD (1056.27 X 2= 2112.54)	2112.54
	b)IN SITU F.S.I AGAINST AMENITY / RESERVATION	.....
	c) TDR AREA (4997.87X1.15=5747.55 – 2112.54=3635.01)	3635.01
	d)TOTAL INSITU / TDR LOADING PROPOSED –(a+b+c)	5747.55
12.	ADDITIONAL FSI AREA UNDER (CHAPTER-7)	.....
13.	TOTAL ENTITLEMENT OF F.S.I IN THE PROPOSAL	
	A) TOTAL ENTITLED FSI – SR NO-9 + 10 + 11(D)	12582.24
	B) ANCILLARY F.S.I UPTO 60% / 80% ON 13 (A) WITH PAYMENT OF CHARGES	
	1. Commercial 2987.53/1.8= 1659.73 (1659.73 of 80%) =1327.78	7881.28
	2. Residential 12582.24 -1659.73= 10922.51 (10922.51 of 60%) =6553.50	
	C) TOTAL ENTITLEMENT OF (A + B)	20463.52
14.	MAXIMUM UTILIZATION LIMIT OF FSI (BUILDING POTENTIAL) PERMISSIBLE AS PER ROAD WIDTH (AS PER REGULATION NO 6.1 OR 6.2 OR 6.3 OR 6.4 AS APPLICABLE X 2.75 1.6 X 2.75	4.4
15.	TOTAL BUILTUP AREA IN PROPOSAL PROPOSED (excluding area at Sr No)	
	a) EXISTING BUILT-UP AREA	.....
	b) PROPOSED BUILT-UP AREA (AS PER P LINE)	20429.88
	c)TOTAL (a + b)	20429.88
16.	FSI CONSUMED (15/13) NOT BE MORE THAN SR,NO - 14	0.998
17.	AREA OF INCLUSIVE HOUSING IF ANY	.....
	a) REQUIRED (20% OF SR NO -5)	.....
	b) PROPOSED	.....
18.	Total Non FSI Area	10360.70
19.	Total FSI and Non FSI area	30790.58

उपरोक्त संदर्भिय पत्रान्वये दाखल केलेल्या नकाशांची मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुदींच्या (6.3,टेबल 6G) अनुषंगाने केलेल्या प्राथमिक छाननी केली असता अनुज्ञेय कमाल भुनिर्देशांक विचारात घेऊन सादर केलेले सादर नकाशे हे आवश्यक कागदपत्रांची/शुल्क/अधिमुल्य व इतर आवश्यक बाबींच्या पूर्ततेच्या अधिन राहून Approvable आहेत असे आपणांस खालील अटी /शर्तीना अधिन राहून कळविण्यांत येत आहे.

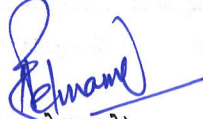
अटी/ शर्ती

१. सादरचे पत्र फक्त शासनाच्या पर्यावरण विभागाकडील (MoEF) शिफारस मिळणेकरिता देण्यांत येत आहे.

२. सदरचे पत्र म्हणजे MRTP Act.१९६६ व UDCPR मधील तरतुदींच्या अनुषंगाने देण्यांत आलेली परवानगी नसून या पत्राच्या आधारे कोणतेही त्रयस्थ पक्षीय हक्क Third Party Intrest निर्माण होणार नाहीत.
३. Letter of Approvability नुसार प्रत्यक्ष मंजूरीसाठी सादर करण्यांत येणाऱ्या नकाशांच्या मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार छाननीमध्ये कोणत्याही त्रुटी दर्शविल्यास त्यानुसार Letter of Approvability सोबत अदा करण्यांत आलेल्या नकाशामध्ये आवश्यक बदल करणे बंधनकारक राहिल.
४. Letter of Approvability नुसार अदा करण्यांत आलेले नकाशे प्रत्यक्ष मंजूरीसाठी सादर करताना भुखंडाचे मालकीबाबत वाद अथवा दावा निर्माण झाल्यास त्यांचे निराकरण करण्याची जबाबदारी जमिनमालक/विकासक/ अर्जदार यांची राहिल. त्यास भिवंडी निजामपूर शहर महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
५. Letter of Approvability नुसार अदा करण्यांत आलेले नकाशे प्रत्यक्ष मंजूरीसाठी सादर करतांना मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुदींमध्ये (कमाल भुनिर्देशांक वापराच्या मर्यादेसह) कोणतीही सुधारणा/फेरबदल झाल्यास त्यानुसार नकाशांमध्ये आवश्यक सुधारणा करणे बंधनकारक राहिल.
६. प्रस्तुत Letter of Approvability प्रस्तावानुसारचे नकाशे मंजूरीसाठी सादर करताना प्रस्तावित इमारतींस किंवा तिच्या कोणत्याही भागास धोका निर्माण नसल्याबाबत आर.सी.सी. तज्ञ यांचा ना-हरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल. आर.सी.सी. संकल्पन व नकाशे यामुळे Letter of Approvability सोबत अदा करण्यांत आलेल्या नकाशामध्ये कोणताही बदल होत असल्यास त्यानुसार मंजूरीसाठी सादर करण्यांच्या नकाशामध्ये बदल करणे बंधनकारक राहिल.
७. Letter of Approvability नुसार अदा करण्यांत आलेले नकाशे प्रत्यक्ष मंजूरीसाठी सादर करताना अथवा सदर प्रस्तावातील इमारतींची उंची ही ५०मी./७०मी.किंवा त्यापेक्षा जास्त असल्यास संबंधित प्राधिकरणाची मान्यता सादर करणे बंधनकारक राहिल.
८. Letter of Approvability नुसार अदा करण्यांत आलेले नकाशे प्रत्यक्ष मंजूरीसाठी सादर करताना अग्निशमन विभागाचा ना-हरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
९. Letter of Approvability नुसार अदा करण्यांत आलेले नकाशे प्रत्यक्ष मंजूरीसाठी सादर करताना शासनाच्या पर्यावरण विभागाचा ना-हरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
१०. Letter of Approvability नुसार अदा करण्यांत आलेले नकाशे प्रत्यक्ष मंजूरीसाठी सादर करताना अग्निशमन विभागाचा ना-हरकत दाखला व इतर प्राधिकरणाकडील मान्यता यानुसार कोणतेही बदल होत नसल्याबाबत वास्तुविशारद यांनी प्रमाणित करणे बंधनकारक राहिल.
११. Letter of Approvability नुसार अदा करण्यांत आलेले नकाशे प्रत्यक्ष मंजूरीसाठी सादर करताना महसूल विभागासह शासकीय/निमशासकीय विभागाकडील आवश्यकते नुसार परवानगी प्राप्त करणे बंधनकारक राहिल.
१२. सदरचे Letter of Approvability प्राथमिक छाननीच्या आधारे तसेच सद्यस्थितीत लागू असलेल्या भुनिर्देशांक वापराचे कमाल अनुज्ञेय क्षेत्र विचारात घेऊन अदा करण्यांत आले असून, प्रत्यक्ष नकाशे मंजूरीच्या वेळी विकास शुल्क व इतर अधिमुल्याचा भरणा करणे इ.बाबींना अधिन राहून अदा करण्यांत येत आहे. सबब सदरच्या Letter of Approvability च्या आधारे कोणतेही त्रयस्थ पक्षीय हक्क निर्माण करता येणार नाही.

१३. Letter of Approvability(LOA) सोबत देण्यांत येणाऱ्या नकाशांमध्ये नमूद असलेल्या इमारतीच्या Foot Print मध्ये बदल झाल्यास/इमारतीच्या संख्येमध्ये बदल झाल्यास/बेसमेंटची संख्या कमी जास्त झाल्यास/आर.जी. च्या आकारात मानात किंवा स्थानात बदल झाल्यास/STP/GWTP च्या स्थानात व क्षमतेत बदल झाल्यास विकासकाने महानगरपालिकेकडील सुधारीत Letter of Approvability(LOA) शासनाच्या पर्यावरण विभागास सादर करणे आवश्यक राहिल.
१४. प्रस्तावांतर्गत भविष्यात सुधारीत मंजूरी घेतल्यास त्यानुसार शासनाच्या सुधारीत पर्यावरण विभागाकडून सुधारीत ना-हरकत दाखला सादर करणे आवश्यक राहिल.
१५. सादर Letter of Approvability(LOA) ची मुदत ही निर्गमनाच्या दिनांकापासून एका वर्षाच्या कालावधीपुर्तीच वैध राहिल.

मा. प्रशासक तथा आयुक्त साो. यांचे मंजूरीने


(अ.रा. येलमामे)

प्र.सहाय्यक संचालक, नगररचना,
भिवंडी-निजामपूर शहर महानगरपालिका, भिवंडी

Disclaimer

"The above letter is issued on your request with clear understanding that "This letter of Approvability is issued as per your request to prima facie appreciate development potential of Plot. It is further clarified that this Letter of Approvability does not be constructed to be actual approval to commence the construction or to create any third party interest. Also, if while processing final permission for sanction under Regulations, if any discrepancy is found in calculation of potential FSI, approvability of any plan as per UDCPR Regulations. Arising either due to some misrepresentation or withholding of any information or due to any other reason whatsoever, in such event UDCPR Regulations shall prevail. This letter cannot be taken as basis for any claim of compensation, grant of right or otherwise. This LOA also is as per UDCPR Regulations in operation today and cannot overrule effect of any subsequent changes in UDCPR Regulations, if any."